92-07856/

# MANITOBA PROPERTIES INC.
# ANNUAL REPORT
# FISCAL YEAR ENDED JANUARY 31, 1992

## BOARD OF DIRECTORS

(all of Winnipeg Manitoba)

Neil S. Benditt, B.A.
William J. Cessford, F.C.M.A.*
Charles E. Curtis, F.C.A.
William C. Fraser, C.A.*
Gloria J. Kilosky, C.M.A.
Richard G. Shead, B.A., LL.B.*
Barry Thornson

*denotes member of the Audit Committee

## OFFICERS

Charles E. Curtis, President
Neil S. Benditt, Secretary-Treasurer

## STOCK TRANSFER AGENT

Royal Trust

## HEAD OFFICE

Room 109, Legislative Building
Winnipeg, Manitoba, R3C 0V8

## STOCK LISTINGS

The Series A preferred shares of the company are listed on the Toronto, Montreal, Vancouver and Winnipeg Stock Exchanges

## AUDITORS

Peat Marwick Thorne, Winnipeg

## COUNSEL

Buchwald Asper Henteleff, Winnipeg

**MANITOBA PROPERTIES INC.**
**ANNUAL REPORT**

## PRESIDENT'S REPORT

For The Fiscal Year Ended January 31, 1992

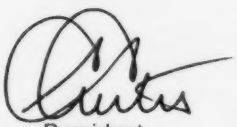
During the 1992 fiscal year of Manitoba Properties Inc. there were no additions to the company's real estate rental portfolio.

The company continues to pay its 9 1/4% dividend on its preferred shares which, based on the down trend of interest rates over the last twelve months, has provided an above market return to the preferred shareholders of the company.

During the year, the company repurchased 2,000 of its preferred shares of Series A in accordance with the formula set out in the terms and conditions of the preferred shares.

The company is continuing to negotiate with Revenue Canada with respect to the ongoing disagreement with respect to certain of the values at which the company originally purchased certain properties in the Province of Manitoba and it is hoped that these negotiations will lead to a satisfactory conclusion some time during the 1993 fiscal year.

In the meantime, on behalf of the Board of Directors of Manitoba Properties Inc. I would like to thank our shareholders for their ongoing support and investment in the company.



President,
Board of Directors

**MANITOBA PROPERTIES INC.**
**ANNUAL REPORT**

## MANAGEMENT'S DISCUSSION AND ANALYSIS

Manitoba Properties Inc. rents properties to the Province of Manitoba in accordance with ninety-nine year leases, renegotiable at five year intervals. The company is in the process of renegotiating these leases with the Province. There was a minimal decrease in revenue during the year resulting from the disposal of property in the current and prior years. The company disposed of one property during the year which had little impact on the overall revenue.

In accordance with the terms of the issue of the series A preferred shares, there have been ongoing efforts to reacquire preferred shares. During the year, 2,000 preferred shares were reacquired.

The notes payable to the Province of Manitoba bear fixed interest rates. The increase in interest expense for the year was due to additional notes issued to finance the reacquisition of preferred shares, dividends and operating requirements.

Discussions are continuing with Revenue Canada regarding the acquisition values of assets. Revenue Canada is proposing a significant adjustment to asset values which would reduce the capital cost allowance deductions claimed for income tax purposes in prior years as well as those available in future years. We are unable to determine the impact the resolution of this matter may have on the financial results.

It is anticipated that the operations for the coming year will not materially change from those that produced the financial results for the fiscal year ended January 31, 1992.

# MANITOBA PROPERTIES INC.

(Incorporated under the laws of Canada)
**Balance Sheets**

January 31, 1992 and 1991

| | 1992 | 1991 |
|---|---|---|
| **Assets** | | |
| Current assets: | | |
| Cash | $ 19,699 | $ 45,803 |
| Accounts receivable | 5,119,284 | 5,121,738 |
| Prepaid expenses | 20,853 | 30,288 |
| | 5,159,836 | 5,197,829 |
| Fixed assets: | | |
| Land | 57,394,529 | 57,484,529 |
| Buildings | 881,605,766 | 882,515,766 |
| | 939,000,295 | 940,000,295 |
| Accumulated depreciation | 150,840,089 | 128,923,892 |
| | 788,160,206 | 811,076,403 |
| | $ 793,320,042 | $816,274,232 |
| **Liabilities and Shareholders' Equity** | | |
| Current liabilities: | | |
| Accounts payable | $ 693,640 | $ 527,314 |
| Accrued interest payable | 2,430,675 | 2,470,338 |
| | 3,124,315 | 2,997,652 |
| Notes payable – Province of Manitoba (note 3) | 255,621,015 | 252,950,600 |
| Deferred income taxes (note 4) | 45,204,316 | 40,632,248 |
| Shareholders' equity: | | |
| Capital stock (note 5) | 363,858,525 | 363,908,525 |
| Contributed surplus (note 6) | 31,774,621 | 131,774,821 |
| Retained earnings | 93,737,250 | 24,010,386 |
| | 489,370,396 | 519,693,732 |
| Contingent liability (note 8) | | |
| | $ 793,320,042 | $816,274,232 |

See accompanying notes to financial statements.

On behalf of the Board:

Director

Director

## AUDITORS' REPORT TO THE SHAREHOLDERS

We have audited the balance sheets of Manitoba Properties Inc. as at January 31, 1992 and 1991 and the statements of earnings and retained earnings and changes in financial position for the years then ended. These financial statements are the responsibility of the company's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audits.

We conducted our audits in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that we plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In our opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the company as at January 31, 1992 and 1991 and the results of its operations and the changes in its financial position for the years then ended in accordance with generally accepted accounting principles.

Winnipeg, Canada

March 16, 1992

Chartered Accountants

# MANITOBA PROPERTIES INC.

**Statements of Earnings and Retained Earnings**

Years ended January 31, 1992 and 1991

| | 1992 | 1991 |
|---|---|---|
| Rent revenue | $ 61,406,719 | $ 61,414,312 |
| Expenses: | | |
| Administrative | 614,743 | 707,673 |
| Depreciation | 22,041,322 | 22,064,072 |
| Interest on long-term debt | 29,502,983 | 28,459,136 |
| | 52,159,048 | 51,230,881 |
| | 9,247,671 | 10,183,431 |
| Gain on sale of fixed assets | 125,125 | 32,353 |
| Earnings before income taxes | 9,372,796 | 10,215,784 |
| Income taxes (note 4) | 5,991,849 | 6,142,668 |
| Net earnings | 3,380,947 | 4,073,116 |
| Retained earnings, beginning of year | 24,010,386 | 54,206,131 |
| | 27,391,333 | 58,279,247 |
| Dividends paid on preferred shares | 33,654,083 | 34,268,861 |
| Transfer from contributed surplus | 100,000,000 | – |
| Retained earnings, end of year | $ 93,737,250 | $ 24,010,386 |

**Statements of Changes in Financial Position**

Years ended January 31, 1992 and 1991

| | 1992 | 1991 |
|---|---|---|
| Cash provided by (used in): | | |
| Operations: | | |
| Net earnings | $ 3,380,947 | $ 4,073,116 |
| Items not involving cash: | | |
| Depreciation | 22,041,322 | 22,064,072 |
| Deferred income taxes | 4,572,068 | 4,678,841 |
| Gain on sale of fixed assets | (125,125) | (32,353) |
| Change in non-cash operating working capital | 138,552 | 150,062 |
| | 30,007,764 | 30,933,738 |
| Financing: | | |
| Reduction of notes payable | (1,000,000) | (351,589) |
| Issue of notes payable | 3,670,415 | 11,951,333 |
| Dividends paid on preferred shares | (33,654,083) | (34,268,861) |
| Par value of preferred shares purchased for cancellation | (50,000) | (8,560,000) |
| Excess of par value of preferred shares acquired for cancellation over consideration paid, net of expenses | (200) | 65,035 |
| | (31,033,868) | (31,164,082) |
| Investments: | | |
| Proceeds from sale of fixed assets | 1,100,000 | 259,667 |
| Additions to fixed assets | (100,000) | – |
| | 1,000,000 | 259,667 |
| (Decrease) increase in cash position | (26,104) | 29,323 |
| Cash position, beginning of year | 45,803 | 16,480 |
| Cash position, end of year | $ 19,699 | $ 45,803 |

See accompanying notes to financial statements.

# MANITOBA PROPERTIES INC.

**Notes to Financial Statements**

Years ended January 31, 1992 and 1991

**1. General:**

The company's principal business is the rental of properties to the Province of Manitoba. The properties are located throughout the Province and comprised of office buildings, educational establishments, correctional facilities, courts of law, and other buildings used for various governmental purposes.

**2. Significant accounting policies:**

(a) Fixed assets:

Fixed assets are recorded at cost. Depreciation on the buildings is recorded in the accounts on a straight-line basis over forty years.

(b) Capitalization of costs:

Legal costs incurred in the process of acquiring land and buildings are added to the acquisition cost of these fixed assets.

Interest costs incurred to finance construction in progress are added to the total cost of construction in progress.

**3. Notes payable – Province of Manitoba:**

| | 1992 | 1991 |
|---|---|---|
| Notes payable, unsecured, interest payable quarterly, due 1994, bearing interest at: | | |
| 13% | $ 124,205,153 | $ 125,205,153 |
| 10% | 52,786,492 | 52,786,492 |
| 11.4% | 26,705,200 | 26,705,200 |
| | 203,696,845 | 204,696,845 |
| Demand notes payable, unsecured, interest payable quarterly, no fixed terms of repayment, bearing interest at: | | |
| 14% | 477,590 | 477,590 |
| 13 3/4% | 686,488 | 686,488 |
| 13 1/2% | 1,367,814 | 1,367,814 |
| 13 1/4% | 145,757 | 145,757 |
| 13% | 124,240 | 124,240 |
| 12 3/4% | 240,360 | 240,360 |
| 12 1/2% | 2,179,689 | 2,179,689 |
| 12 1/4% | 4,487,873 | 4,487,873 |
| 12% | 444,467 | 444,467 |
| 11 3/4% | 915,715 | 915,715 |
| 11 1/2% | 2,284,693 | 2,284,693 |
| 11 1/4% | 350,000 | 350,000 |
| 11% | 253,094 | 253,094 |
| 10 3/4% | 216,965 | 216,965 |
| 10 1/2% | 5,674,096 | 5,674,096 |
| 10% | 208,788 | 58,788 |
| 9 3/4% | 1,050,200 | – |
| 9 1/2% | 8,660,366 | 8,536,126 |
| 9% | 3,849,240 | 3,125,000 |
| 8 3/4% | 4,050,000 | 3,850,000 |
| 8 1/2% | 7,100,000 | 6,500,000 |
| 8 1/4% | 2,450,000 | 2,450,000 |
| 8% | 1,656,735 | 1,550,000 |
| 7 1/2% | 1,585,000 | 1,000,000 |
| 7 1/4% | 535,000 | 535,000 |
| 7% | 930,000 | 800,000 |
| | 51,924,170 | 48,253,755 |
| | $ 255,621,015 | $ 252,950,600 |

**4. Income taxes:**

(a) Deferred income taxes:

As at January 31, 1992, the company has losses carried forward of approximately $15,923,000 (1991 – $22,573,000) which are available to reduce future years' income for tax purposes. The potential tax benefit has been recorded in the accounts as a reduction of deferred income taxes. These losses will expire as follows:

| | |
|---|---|
| 1993 | $ 2,443,000 |
| 1994 | 4,929,000 |
| 1995 | 3,184,000 |
| 1996 | 1,692,000 |
| 1997 | 1,789,000 |
| 1998 | 1,886,000 |
| | $ 15,923,000 |

(b) Income tax expense:

Income tax expense varies from the amounts that would be computed by applying the basic federal and provincial tax rates aggregating 45.8% to income before taxes, as shown in the following table:

| | 1992 | 1991 |
|---|---|---|
| Basic rate applied to earnings before income taxes | $ 4,292,741 | $ 4,678,841 |
| Increase in taxes resulting from: | | |
| Large corporation tax | 1,419,781 | 1,463,827 |
| Utilization of prior loss carry-forwards | 279,327 | – |
| | $ 5,991,849 | $ 6,142,668 |
| Effective tax rate | 64% | 60% |

**5. Capital stock:**

(a) Capital stock:

| | | 1992 | 1991 |
|---|---|---|---|
| Authorized: | | | |
| Unlimited cumulative, redeemable, retractable preferred shares | | | |
| Unlimited common shares | | | |
| Issued: | | | |
| 14,553,117 | 9 1/4% cumulative, redeemable, retractable series A preferred shares (14,555,117 in 1991) | $ 363,827,925 | $ 363,877,925 |
| 30,600 | common shares | 30,600 | 30,600 |
| | | $ 363,858,525 | $ 363,908,525 |

The Province of Manitoba has undertaken to ensure that the company has sufficient distributable surplus and available cash to enable it to make all payments of dividends, redemptions and distributions in respect of the series A preferred shares.

(b) 2,000 (1991 – 342,400) series A preferred shares having a par value of $25 per share for a total of $50,000 (1991 – $8,560,000) were purchased for cancellation during the 1992 fiscal year.

(c) Redemption price of series A preferred shares:

| | |
|---|---|
| June 30, 1990 to June 29, 1991 | $ 25.80 |
| June 30, 1991 to June 29, 1992 | 25.60 |
| June 30, 1992 to June 29, 1993 | 25.40 |
| June 30, 1993 to June 29, 1994 | 25.20 |
| June 30, 1994 on | 25.00 |

**6. Contributed surplus:**

Changes to contributed surplus during the year were as follows:

| | 1992 | 1991 |
|---|---|---|
| Balance, beginning of year | $ 131,774,821 | $ 131,709,786 |
| Excess of par value of series A preferred shares purchased for cancellation over consideration paid | – | 99,275 |
| Expenses relating to the purchase of these shares | (200) | (34,240) |
| Transfer to retained earnings | (100,000,000) | – |
| Balance, end of year | $ 31,774,621 | $ 131,774,821 |

**7. Related party transactions:**

The common shares of the company are owned by two Crown Corporations of the Province of Manitoba.

(a) At January 31, 1992, registered titles to certain of the company's properties are being held by the Province of Manitoba pursuant to trust agreements.

(b) During 1992 the company sold land and buildings to the Province for proceeds of $1,100,000 and in 1991 land and buildings were sold to the common shareholders for $259,667; the proceeds were applied to notes payable.

(c) The company leases all of its property to the Province of Manitoba under long-term lease agreements. The lease agreements have terms of ninety-nine years and provide for the renegotiation of rental payments every five years. Under the terms of the leases the Province of Manitoba, as tenant, is responsible for all costs relating to the maintenance and repair of the properties. The company is currently in the process of renegotiating its lease agreements. At January 31, 1992, included in accounts receivable is $5,115,050 (1991 – $5,120,274) due from the Province of Manitoba.

**8. Contingent liability:**

Revenue Canada has under review the acquisition values of the properties purchased from the Province of Manitoba. They are proposing a significant adjustment to these values and accordingly a reduction in the capital cost allowance available for income tax purposes. This matter is currently under discussion and it is not possible at this time to determine the amount of adjustment for income taxes, if any, which may be required. Any such adjustment for income taxes will be recorded as a prior period adjustment.

**MANITOBA PROPERTIES INC.**

**ANNUAL REPORT**

## SCHEDULE OF FINANCIAL INFORMATION

| | Year ended January 31 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1992 | 1991 | 1990 | 1989 | 1988 |
| | (in Thousands of Dollars) | | | | |
| Total revenues | $ 61,407 | $ 61,414 | $ 61,567 | $ 61,236 | $ 59,377 |
| Net earnings | 3,381 | 4,073 | 5,796 | 7,653 | 6,531 |
| Total assets | 793,320 | 816,274 | 838,601 | 864,638 | 877,264 |
| Notes payable | 255,621 | 252,951 | 241,351 | 216,653 | 206,386 |
| Redeemable, retractable Series A preferred shares | 363,828 | 363,878 | 372,438 | 399,143 | 399,143 |
| Dividends per share paid on preferred shares | $2.31 | $2.31 | $2.31 | $2.31 | $2.31 |
| Dividend per share paid on common shares | - | - | - | $.654 | - |

# MANITOBA PROPERTIES INC.
# RAPPORT ANNUEL
# EXERCICE TERMINÉ LE 31 JANVIER 1992

**MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

(tous de Winnipeg, Manitoba)

Neil S. Benditt, B.A.
William J. Cessford, F.C.M.A.*
Charles E. Curtis, F.C.A.
William C. Fraser, C.A.*
Gloria J. Kilosky, C.M.A.
Richard G. Shead, B.A., LL.B.*
Barry Thornson

*aussi membre du comité de vérification

**DIRIGEANTS**

Charles E. Curtis, président
Neil S. Benditt, secrétaire-trésorier

**AGENT COMPTABLE DES TRANSFERTS**

Trust Royal

**SIÈGE SOCIAL**

Bureau 109, Palais législatif
Winnipeg (Manitoba) R3C 0V8

**COTE OFFICIELLE**

Les actions privilégiées de série A de la société sont inscrites aux bourses de Toronto, Montréal, Vancouver et Winnipeg

**VÉRIFICATEURS**

Peat Marwick Thorne, Winnipeg

**CONSEILLER JURIDIQUE**

Buchwald Asper Henteleff, Winnipeg

**MANITOBA PROPERTIES INC.**

**RAPPORT ANNUEL**

**RAPPORT DU PRÉSIDENT**
Exercice terminé le 31 janvier 1992

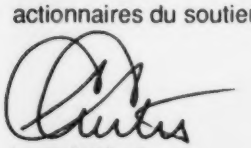
Au cours de l'exercice 1992, le portefeuille d'immeubles locatifs de Manitoba Properties est demeuré inchangé.

La société maintient le versement du dividende de 9 1/4 % des actions privilégiées ce qui, compte tenu de la tendance à la baisse des taux d'intérêt durant les douze derniers mois, constitue pour les porteurs d'actions privilégiées de la société, un rendement supérieur à la moyenne du marché.

La société a racheté, au cours de l'exercice, 2 000 de ses actions privilégiées de série A, conformément à la formule décrite dans les conditions dont sont assorties ces actions.

La société poursuit ses pourparlers avec Revenu Canada relativement au désaccord qui persiste au sujet de certaines valeurs attribuées à l'origine à des propriétés que la société a acheté dans la province du Manitoba. Il est à espérer que ces pourparlers mèneront à une conclusion satisfaisante à un moment donné en 1993.

Entre-temps, au nom du conseil d'administration de Manitoba Properties Inc., j'aimerais remercier nos actionnaires du soutien constant qu'ils nous apportent et de leur engagement envers la société.



Le président,
Conseil d'administration

**MANITOBA PROPERTIES INC.**

**RAPPORT ANNUEL**

## ANALYSE PAR LA DIRECTION

Manitoba Properties Inc. loue des propriétés à la province du Manitoba en vertu de contrats de location d'une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans, renégociables à tous les cinq ans. Actuellement, la société renégocie les contrats de location avec la province. Il y a eu, au cours de l'exercice, une légère diminution des produits, en raison de l'aliénation de propriétés au cours de l'exercice et d'exercices antérieurs. L'aliénation par la société d'une propriété au cours de l'exercice n'a eu que peu d'incidence sur le total des produits.

Selon les modalités relatives à l'émission des actions privilégiées de série A, des efforts soutenus ont été déployés pour racheter ces actions. Au cours de l'exercice, 2 000 actions privilégiées ont été rachetées.

Les effets à payer à la province du Manitoba portent intérêt à des taux fixes. L'augmentation des intérêts débiteurs de l'exercice est attribuable à l'émission d'effets supplémentaires pour financer le rachat des actions privilégiées, le versement des dividendes et les besoins de fonctionnement.

Les discussions se poursuivent avec Revenu Canada au sujet des valeurs d'acquisition de biens. Revenu Canada propose un important rajustement à la valeur des biens, ce qui réduirait les déductions réclamées aux fins fiscales au chapitre de l'amortissement du coût en capital au cours d'exercices antérieurs de même que celles qui seraient disponibles dans le futur. Il nous est impossible de prévoir l'incidence que pourrait avoir l'aboutissement de cette question sur les résultats financiers.

Il est à prévoir qu'au cours du prochain exercice, les activités de la société demeureront essentiellement similaires à celles qui ont donné lieu aux résultats financiers de l'exercice terminé le 31 janvier 1992.

# MANITOBA PROPERTIES INC.

(Constituée en vertu des lois du Canada)

**Bilans**

31 janvier 1992 et 1991

| | 1992 | 1991 |
|---|---|---|
| **Actif** | | |
| Actif à court terme | | |
| Encaisse | 19 699 $ | 45 803 $ |
| Débiteurs | 5 119 284 | 5 121 738 |
| Frais payés d'avance | 20 853 | 30 288 |
| | 5 159 836 | 5 197 829 |
| Immobilisations | | |
| Terrains | 57 394 529 | 57 484 529 |
| Bâtiments | 881 605 766 | 882 515 766 |
| | 939 000 295 | 940 000 295 |
| Amortissement cumulé | 150 840 089 | 128 923 892 |
| | 788 160 206 | 811 076 403 |
| | 793 320 042 $ | 816 274 232 $ |
| **Passif et avoir des actionnaires** | | |
| Passif à court terme | | |
| Créditeurs | 693 640 $ | 527 314 $ |
| Intérêts courus à payer | 2 430 675 | 2 470 338 |
| | 3 124 315 | 2 997 652 |
| Effets à payer, province du Manitoba (note 3) | 255 621 015 | 252 950 600 |
| Impôts sur le revenu reportés (note 4) | 45 204 316 | 40 632 248 |
| Avoir des actionnaires | | |
| Capital-actions (note 5) | 363 858 525 | 363 908 525 |
| Surplus d'apport (note 6) | 31 774 621 | 131 774 821 |
| Bénéfices non répartis | 93 737 250 | 24 010 386 |
| | 489 370 396 | 519 693 732 |
| Passif éventuel (note 8) | | |
| | 793 320 042 $ | 816 274 232 $ |

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

Au nom du conseil,

_____, administrateur

_____, administrateur

## RAPPORT DES VÉRIFICATEURS AUX ACTIONNAIRES

Nous avons vérifié les bilans de Manitoba Properties Inc. aux 31 janvier 1992 et 1991 ainsi que les états des résultats et des bénéfices non répartis et de l'évolution de la situation financière des exercices terminés à ces dates. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur nos vérifications.

Nos vérifications ont été effectuées conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des informations probantes à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la société aux 31 janvier 1992 et 1991 ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour les exercices terminés à ces dates selon les principes comptables généralement reconnus.

Winnipeg, Canada

Le 16 mars 1992

Peat Marwick Thorne

Compatables agréés

# MANITOBA PROPERTIES INC.

**États des résultats et des bénéfices non répartis**

Exercices terminés les 31 janvier 1992 et 1991

| | 1992 | 1991 |
|---|---|---|
| Produits tirés de la location | 61 406 719 $ | 61 414 312 $ |
| Charges | | |
| Administration | 614 743 | 707 673 |
| Amortissement | 22 041 322 | 22 064 072 |
| Intérêts sur la dette à long terme | 29 502 983 | 28 459 136 |
| | 52 159 048 | 51 230 881 |
| | 9 247 671 | 10 183 431 |
| Gain sur la vente d'immobilisations | 125 125 | 32 353 |
| Bénéfice avant les impôts sur le revenu | 9 372 796 | 10 215 784 |
| Impôts sur le revenu (note 4) | 5 991 849 | 6 142 668 |
| Bénéfice net | 3 380 947 | 4 073 116 |
| Bénéfices non répartis au début de l'exercice | 24 010 386 | 54 206 131 |
| | 27 391 333 | 58 279 247 |
| Dividendes versés sur les actions privilégiées | 33 654 083 | 34 268 861 |
| Virement du surplus d'apport | 100 000 000 | - |
| Bénéfices non répartis à la fin de l'exercice | 93 737 250 $ | 24 010 386 $ |

**États de l'évolution de la situation financière**

Exercices terminés les 31 janvier 1992 et 1991

| | 1992 | 1991 |
|---|---|---|
| Rentrées (sorties) de fonds liées aux activités suivantes : | | |
| Exploitation | | |
| Bénéfice net | 3 380 947 $ | 4 073 116 $ |
| Éléments n'ayant pas d'incidence sur les liquidités | | |
| Amortissement | 22 041 322 | 22 064 072 |
| Impôts sur le revenu reportés | 4 572 068 | 4 678 841 |
| Gain sur la vente d'immobilisations | (125 125) | (32 353) |
| Évolution des éléments hors caisse du fonds de roulement lié à l'exploitation | 138 552 | 150 062 |
| | 30 007 764 | 30 933 738 |
| Financement | | |
| Diminution des effets à payer | (1 000 000) | (351 589) |
| Émission d'effets à payer | 3 670 415 | 11 951 333 |
| Dividendes versés sur les actions privilégiées | (33 654 083) | (34 268 861) |
| Valeur nominale des actions privilégiées rachetées pour annulation | (50 000) | (8 560 000) |
| Excédent de la valeur nominale des actions privilégiées acquises pour annulation sur la contrepartie versée, déduction faite des frais | (200) | 65 035 |
| | (31 033 868) | (31 164 082) |
| Investissement | | |
| Produit tiré de la vente d'immobilisations | 1 100 000 | 259 667 |
| Acquisitions d'immobilisations | (100 000) | - |
| | 1 000 000 | 259 667 |
| (Diminution) augmentation des liquidités | (26 104) | 29 323 |
| Liquidités au début de l'exercice | 45 803 | 16 480 |
| Liquidités à la fin de l'exercice | 19 699 $ | 45 803 $ |

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

# MANITOBA PROPERTIES INC.

**Notes afférentes aux états financiers**

Exercices terminés les 31 janvier 1992 et 1991

## 1. Généralités

La location d'immeubles à la province du Manitoba constitue la principale activité commerciale de la société. Les immeubles sont situés à la grandeur de la province et comprennent des édifices à bureaux, des maisons d'éducation, des maisons de détention correctionnelle, des cours de justice et d'autres bâtiments utilisés à diverses fins par le gouvernement.

## 2. Principales conventions comptables

a) Immobilisations

Les immobilisations sont inscrites au prix coûtant. L'amortissement des bâtiments est comptabilisé selon la méthode de l'amortissement linéaire sur une période de quarante ans.

b) Capitalisation des frais

Les frais juridiques engagés relativement à l'acquisition de terrains et de bâtiments sont ajoutés aux coûts d'acquisition de ces immobilisations.

Les frais d'intérêt liés au financement de la construction en cours sont ajoutés au coût total de la construction en cours.

## 3. Effets à payer, province du Manitoba

| | 1992 | 1991 |
|---|---|---|
| Effets à payer, non garantis avec intérêts à payer trimestriellement, échéant en 1994, portant intérêt au taux de | | |
| 13 % | 124 205 153 $ | 125 205 153 $ |
| 10 % | 52 786 492 | 52 786 492 |
| 11,4 % | 26 705 200 | 26 705 200 |
| | 203 696 845 | 204 696 845 |
| Effets à demande, non garantis avec intérêts à payer trimestriellement, sans modalités de remboursement, portant intérêt au taux de | | |
| 14 % | 477 590 | 477 590 |
| 13 3/4 % | 686 488 | 686 488 |
| 13 1/2 % | 1 367 814 | 1 367 814 |
| 13 1/4 % | 145 757 | 145 757 |
| 13 % | 124 240 | 124 240 |
| 12 3/4 % | 240 360 | 240 360 |
| 12 1/2 % | 2 179 689 | 2 179 689 |
| 12 1/4 % | 4 487 873 | 4 487 873 |
| 12 % | 444 467 | 444 467 |
| 11 3/4 % | 915 715 | 915 715 |
| 11 1/2 % | 2 284 693 | 2 284 693 |
| 11 1/4 % | 350 000 | 350 000 |
| 11 % | 253 094 | 253 094 |
| 10 3/4 % | 216 965 | 216 965 |
| 10 1/2 % | 5 674 096 | 5 674 096 |
| 10 % | 208 788 | 58 788 |
| 9 3/4 % | 1 050 200 | - |
| 9 1/2 % | 8 660 366 | 8 536 126 |
| 9 % | 3 849 240 | 3 125 000 |
| 8 3/4 % | 4 050 000 | 3 850 000 |
| 8 1/2 % | 7 100 000 | 6 500 000 |
| 8 1/4 % | 2 450 000 | 2 450 000 |
| 8 % | 1 656 735 | 1 550 000 |
| 7 1/2 % | 1 585 000 | 1 000 000 |
| 7 1/4 % | 535 000 | 535 000 |
| 7 % | 930 000 | 800 000 |
| | 51 924 170 | 48 253 755 |
| | 255 621 015 $ | 252 950 600 $ |

## 4. Impôts sur le revenu

a) Impôts sur le revenu reportés

Au 31 janvier 1992, la société dispose de pertes reportées prospectivement s'élevant à environ 15 923 000 $ (22 573 000 $ en 1991) qu'elle peut utiliser afin de réduire son revenu imposable des exercices futurs. L'avantage fiscal latent a été inscrit aux livres en réduction des impôts sur le revenu reportés. Ces pertes viennent à échéance de la façon suivante :

| | |
|---|---|
| 1993 | 2 443 000 $ |
| 1994 | 4 929 000 |
| 1995 | 3 184 000 |
| 1996 | 1 692 000 |
| 1997 | 1 789 000 |
| 1998 | 1 886 000 |
| | 15 923 000 $ |

b) Charge fiscale

La charge fiscale diffère du montant qui aurait été obtenu en utilisant le taux d'imposition de base combiné (fédéral et provincial) de 45,8 % au bénéfice avant les impôts, comme l'indique le tableau qui suit :

| | 1992 | 1991 |
|---|---|---|
| Taux de base appliqué au bénéfice avant les impôts sur le revenu | 4 292 741 $ | 4 678 841 $ |
| Augmentation des impôts imputable à ce qui suit : | | |
| Impôt des grandes sociétés | 1 419 781 | 1 463 827 |
| Utilisation de pertes antérieurement reportées | 279 327 | - |
| | 5 991 849 $ | 6 142 668 $ |
| Taux d'imposition effectif | 64% | 60% |

## 5. Capital-actions

a) Capital-actions

| | | 1992 | 1991 |
|---|---|---|---|
| Autorisé | | | |
| Nombre illimité d'actions privilégiées, rachetables au gré de la société et au gré du porteur, à dividende cumulatif | | | |
| Nombre illimité d'actions ordinaires | | | |
| Émis | | | |
| 14 553 117 | actions privilégiées de série A, rachetables au gré de la société et au gré du porteur, à dividende cumulatif de 9 1/4 % (14 555 117 actions en 1991) | 363 827 925 $ | 363 877 925 $ |
| 30 600 | actions ordinaires | 30 600 | 30 600 |
| | | 363 858 525 $ | 363 908 525 $ |

La province du Manitoba a donné l'assurance que la société disposerait d'un montant suffisant d'excédent distribuable et de liquidités afin de faire tous les versements de dividendes, les rachats et les distributions relativement aux actions privilégiées de série A.

## 5. Capital-actions

b) Au cours de l'exercice 1992, 2 000 actions privilégiées de série A (342 400 en 1991), d'une valeur nominale de 25,00 $ chacune, soit une valeur totale de 50 000 $ (8 560 000 $ en 1991) ont été achetées pour annulation.

c) Prix de rachat des actions privilégiées de série A :

| | |
|---|---|
| Du 30 juin 1990 au 29 juin 1991 | 25,80 $ |
| Du 30 juin 1991 au 29 juin 1992 | 25,60 |
| Du 30 juin 1992 au 29 juin 1993 | 25,40 |
| Du 30 juin 1993 au 29 juin 1994 | 25,20 |
| Par la suite | 25,00 |

## 6. Surplus d'apport

Au cours de l'exercice, les variations du surplus d'apport se résument comme suit :

| | 1992 | 1991 |
|---|---|---|
| Solde au début de l'exercice | 131 774 821 $ | 131 709 786 $ |
| Excédent de la valeur nominale des actions privilégiées de série A, achetées pour annulation sur la contrepartie versée | - | 99 275 |
| Frais liés à l'achat de ces actions | (200) | (34 240) |
| Virement aux bénéfices non répartis | (100 000 000) | - |
| Solde à la fin de l'exercice | 31 774 621 $ | 131 774 821 $ |

## 7. Opérations entre apparentés

Les actions ordinaires de la société sont détenues par deux sociétés de la Couronne de la province du Manitoba.

a) Au 31 janvier 1992, les titres enregistrés de certaines propriétés de la société sont détenus par la province du Manitoba conformément à des conventions de fiducie.

b) En 1992, la société a vendu des terrains et des bâtiments à la province pour un produit de 1 100 000 $, et en 1991 des terrains et des bâtiments avaient été vendus à des actionnaires ordinaires pour un produit de 259 667 $, montant qui a été imputé aux effets à payer.

c) La société donne en location la totalité de ses propriétés à la province du Manitoba en vertu de contrats de location à long terme. Les contrats de location, d'une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans, prévoient la renégociation des loyers à tous les cinq ans. Aux termes des contrats de location, la province du Manitoba est, à titre de locataire, responsable de tous les frais liés à l'entretien et à la réparation des propriétés. La société renégocie actuellement ses contrats de location. Au 31 janvier 1992, les débiteurs comprennent 5 115 050 $ (5 120 274 $ en 1991) à recevoir de la province du Manitoba.

## 8. Passif éventuel

Les valeurs d'acquisition des propriétés acquises de la province du Manitoba sont actuellement à l'étude par Revenu Canada qui propose un important redressement de ces valeurs, ce qui entraînerait une réduction de l'allocation du coût en capital disponible aux fins fiscales. Les discussions à ce sujet sont en cours et il n'est pas possible, à l'heure actuelle, de chiffrer le montant du redressement, s'il en est, qu'il serait nécessaire d'apporter aux impôts sur le revenu. Un tel redressement apporté aux impôts sur le revenu sera comptabilisé comme un redressement affecté aux exercices antérieurs.

**MANITOBA PROPERTIES INC.**

**Rapport annuel**

**ANNEXE - RENSEIGNEMENTS FINANCIERS**

| | Exercices terminés les 31 janvier | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **1992** | **1991** | **1990** | **1989** | **1988** |
| | (en milliers de dollars) | | | | |
| Total des produits | 61 407 $ | 61 414 $ | 61 567 $ | 61 236 $ | 59 377 $ |
| Bénéfice net | 3 381 | 4 073 | 5 796 | 7 653 | 6 531 |
| Total de l'actif | 793 320 | 816 274 | 838 601 | 864 638 | 877 264 |
| Effets à payer | 255 621 | 252 951 | 241 351 | 216 653 | 206 386 |
| Actions privilégiées de série A, rachetables au gré de la société et au gré du porteur | 363 828 | 363 878 | 372 438 | 399 143 | 399 143 |
| Dividendes par action versés sur les actions privilégiées | 2,31 $ | 2,31 $ | 2,31 $ | 2,31 $ | 2,31 $ |
| Dividendes par action versés sur les actions ordinaires | - | - | - | 0,654 $ | - |